CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

OPINION DE DELZONS,

SUR la résolution du 24 thermidor, relative au régime hypothécaire.

Séance du 29 vendémiaire an 7.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

LA résolution du 24 thermidor dernier mérite, à beaucoup d'égards, les éloges que lui ont donnés tous les orateurs qui m'ont précédé à cette tribune. Le principe de la publicité des hypothèques, qui en est la base, est une de

ces vérités immuables de tous les temps & de tous les pays; & il seroit inconcevable qu'il eût été banni de notre légiſlation juſqu'à la fin du dix-huitième ſiècle, ſi on ne ſavoit d'ailleurs par quelles intrigues il en avoit été conſtamment écarté.

Et moi auſſi, je rends à cette réſolution le juſte tribut d'hommage qui lui eſt dû, à raiſon des réformes ſalutaires qu'elle propoſe, & des règles ſages & bien coordonnées qu'elle établit pour aſſurer la foi des contrats & conſolider les mutations. Je crois devoir cependant attaquer une de ſes principales diſpoſitions, qui me paroît être la ſource de pluſieurs vices que j'ai cru y remarquer.

Le principe que j'attaque eſt conſigné dans l'article IV, qui porte que toute ſtipulation volontaire d'hypothèque doit indiquer la nature & la ſituation des immeubles hypothéqués, & qu'elle ne peut comprendre que des biens appartenans au débiteur lors de la ſtipulation; tandis qu'aux termes du même article, l'hypothèque judiciaire affecte tous les biens appartenans au débiteur lors du jugement, & que l'hypothèque légale frappe non-ſeulement tous les biens appartenans au débiteur lors du fait qui lui donne naiſſance, mais qu'elle peut encore être étendue à tous ceux qui lui ſurviennent par la ſuite.

Il me ſemble que la diſtinction que la réſolution établit entre ces différentes ſortes d'hypothèques, quant à leur étendue & à leur conſtitution, non-ſeulement ne préſente aucun avantage réel, mais même entraîne pluſieurs inconvéniens graves, que je vais ſoumettre en peu de mots à la méditation du Conſeil, d'autant plus volontiers, que ſans changer la belle ordonnance de ce projet de loi deſirée depuis ſi long-temps, il eſt très-facile d'en détacher tout ce qui eſt relatif au ſyſtême de la ſpécialité de l'hypothèque conventionnelle.

Pluſieurs de nos collègues l'ont attaqué avant moi; je n'ai pas été peu ſurpris, & vous l'avez été ſans doute comme moi, d'entendre répondre à cette tribune que la

ſpécialité des hypothèques tenoit à leur publicité, & en étoit la ſuite néceſſaire, puiſque, diſoit-on, l'inſcription produit cette ſpécialité.

Entendons-nous, une fois pour toutes, ſur la ſignification de ce mot. Si par ſpécialité d'hypothèque quelqu'un de nous n'entend que la limitation de l'effet d'une hypothèque aux immeubles ſitués dans l'arrondiſſement du bureau où elle ſera inſcrite, il n'eſt pas dans la queſtion : car tout le monde convient que pour donner rang à l'hypothèque, quelle qu'elle ſoit, il faut la faire inſcrire au bureau de l'arrondiſſement du bien qu'on veut en frapper ; que cette inſcription ſeule donne la publicité dans chaque arrondiſſement où elle eſt faite, & ne produit point d'effet dans un autre.

Mais encore une fois, ce n'eſt pas la queſtion que nous agitons ; car qui pourroit appeler ſpéciale une hypothèque que le créancier peut étendre à volonté ſur l'univerſalité des biens de ſon débiteur, en la faiſant inſcrire par-tout où celui-ci poſsède des immeubles ? La queſtion gît, au contraire, dans la diſpoſition de l'article IV de la réſolution, qui porte que toute *ſtipulation volontaire* d'hypothèque doit indiquer la *nature & la ſituation* des immeubles hypothéqués, & ne peut comprendre que des biens appartenans au débiteur lors de la ſtipulation : d'où il réſulte que le porteur d'une obligation doit déterminer, par l'acte même conſtitutif de ſa créance, les fonds qui lui ſeront hypothéqués ; que ſon hypothèque ne pourra plus s'étendre à d'autres fonds, quand même ſon gage viendroit à périr, & que toute inſcription qu'il feroit ſur d'autres biens ſeroit inutile & ſans effet. Or, qu'a de commun cette reſtriction à un fonds certain & déſigné irrévocablement, avec la publicité que le bien public commande de donner aux dettes hypothécaires ? Le montant d'une créance en ſera-t-il moins public, parce qu'elle affectera ou pourra affecter tous les biens du débiteur, au lieu de n'en affecter qu'une partie ? Ceux qui ont haſardé cette aſſertion n'étoient

donc pas dans la queſtion, ou elle leur a échappé dans le feu de l'action.

L'idée d'abord ſpécieuſe d'iſoler chaque créancier ſur un gage particulier, & d'éviter par ce moyen les frais & les autres inconvéniens des inſtances d'ordre, provient d'un principe de philanthropie bien reſpectable ſans doute : mais il faut ſouvent ſe méfier des mouvemens qu'inſpire la tendre humanité ; le cœur ſéduit égare l'eſprit, & l'entraîne dans des écarts ſouvent plus funeſtes que les maux qu'il croyoit éviter. Prenons garde, diſoit, il y a longtemps, un de nos meilleurs juriſconſultes (Dupleſſis), qu'en voulant réformer notre juriſprudence, à raiſon de quelques inconvéniens qu'elle paroît préſenter, nous ne tombions dans de plus grands encore que nous n'aurions pas prévus. Cette maxime eſt ſage & d'une application journalière. C'eſt pour s'en être écartée, que notre légiſlation eſt ſi variable aujourd'hui, & fait tant de pas rétrogrades.

Une autre maxime également certaine, eſt qu'il ne faut faire de changemens dans les lois, qu'autant que l'utilité en eſt bien démontrée : cette vérité n'a pas beſoin de preuve ; les changemens faits ſans néceſſité ou ſans une utilité évidente, même dans les choſes indifférentes, apportent de la confuſion dans les lois, & laiſſent dans les eſprits une fluctuation, une incertitude fatigante qui affoibliſſent la confiance publique & le reſpect dû à la loi.

Jugeons d'après cela la réſolution qui nous eſt ſoumiſe, quant à la ſpécialité de l'hypothèque qu'elle veut introduire pour les contrats. Ce nouveau ſyſtème préſente-t-il des avantages réels ? n'entraîne-t-il pas, au contraire, des inconvéniens plus grands ? C'eſt ſous ces deux points de vue que je vais principalement examiner la réſolution du 24 thermidor.

S'il étoit poſſible de particulariſer, de ſpécialiſer toutes les hypothèques, en ſorte qu'on ne fût jamais dans le cas d'en faire concourir pluſieurs ſur le même immeuble, je

conçois que le créancier à qui un fonds ſeroit ſpécialement affecté ne ſetoit pas obligé de s'engager dans la diſcuſſion d'un ordre, & que, en cas de vente volontaire ou forcée de ſon gage, rien ne ſeroit plus ſimple que la libération de l'acquéreur, à qui on délégueroit ce créancier unique. Mais d'abord cette ſpécialité eſt impraticable pour les hypothèques légales, qui néceſſairement affectent l'univerſalité des biens de certains comptables. Or, qui pourroit les particulariſer ou les reſtreindre ſur un ſeul immeuble ? La réſolution que je combats en a reconnu l'impoſſibilité, puiſque dans ce cas elle admet l'hypothèque générale, même ſur les biens à venir du débiteur.

Il en eſt de même de l'hypothèque judiciaire qui dérive des jugemens. La réſolution déclare qu'elle s'étend à tous les biens que le condamné poſsède au moment du jugement. Dans tous ces cas, & ils ſont très-nombreux, le créancier qui a ſtipulé une hypothèque ſpéciale, n'obtient donc aucun avantage ; il ſe trouve toujours expoſé à la concurrence, aux diſcuſſions des hypothèques générales. Fût-il bien évidemment antérieur en hypothèque, & même privilégié, il ne pourra pas empêcher que ſon gage ſpécial ne ſoit compris dans une ſaiſie générale ou plus ample des biens de ſon débiteur, afin que les autres créanciers profitent de la plus value de ce fonds. Quel ſera donc alors l'utilité de la ſpécialité de ſon hypothèque ? Je n'y vois, au contraire, qu'une foule d'inconvéniens pour le créancier & pour le débiteur ; car dans ce cas, après une adjudication en maſſe, il faudra faire une ventilation des fonds hypothéqués ſpécialement, à l'effet de conſtater s'ils ont produit, proportionnellement à la totalité des choſes ſaiſies, plus ou moins que le montant des créances ſpéciales. Voilà donc en pure perte une augmentation de frais & de délais ; voilà les parties livrées à l'arbitraire, à l'ignorance, & quelquefois à la mauvaiſe foi des experts.

Et qu'on ne diſe pas que les biens hypothéqués ſpécia-

lement devront être saisis & vendus séparément ; car d'un côté cela ne serviroit qu'à multiplier encore plus les frais, en introduisant autant d'instances différentes qu'il y auroit de créanciers, & d'un autre côté cela est impossible, aux termes de la résolution du 3 fructidor, qui, dans le concours de plusieurs saisissans, accorde avec raison la poursuite à celui qui a fait la saisie la plus ample. Or, il est bien visible que les créanciers qui, en vertu de la loi ou d'un jugement, auront une hypothèque générale, ne respecteront pas les fonds affectés spécialement à quelques autres créanciers, & qu'ils les comprendront dans leur saisie. Voilà donc que le but que la résolution se proposoit d'éviter les discussions sur les ordres, est évidemment manqué, & son adoption, au lieu de simplifier & d'abréger les procédures, ne serviroit au contraire qu'à les compliquer.

Ce seroit encore une erreur de croire, comme l'ont annoncé les partisans de la résolution, que la spécialité des hypothèques conventionnelles facilitera les emprunts, en donnant à l'emprunteur le moyen d'offrir successivement à ses créanciers des fonds libres de toute hypothèque. 1°. Cela pourroit-être vrai jusqu'à un certain point, s'il ne devoit pas y avoir d'ailleurs des hypothèques générales affectant tous les biens; mais dès que la loi proposée ne peut se dispenser d'admettre en même-temps des hypothèques générales, il est visible qu'elle détruit elle-même la prétendue facilité qu'elle croyoit établir en faveur des négociations d'argent.

2°. Combien n'y a-t-il pas de particuliers qui, quoique très solvables, n'ont cependant qu'une seule propriété souvent indivisible, comme une belle maison, une usine considérable, un marais salant, ou une forêt, une vaste prairie ! au premier emprunt qu'ils feront, ils seront obligés d'affecter cette propriété unique ; ils ne pourront donc offrir aux différentes personnes avec lesquelles ils contracteront, que le même gage, qui, à la vérité, sera encore suffisant;

mais dans ce cas qui ſera très-fréquent, le ſyſtême de la ſpécialité de l'hypothèque ſera ſans objet; *& plus nuiſible que profitable*, par l'habitude que prendroient les capitaliſtes, d'exiger un gage particulier libre & franc de toute autre hypothèque, & qui refuſeront ſouvent des fonds ſur l'hypothèque d'une maiſon de 100,000 fr, engagée à cinq ou ſix perſonnes pour le tiers ou le quart de ſa valeur. L'habitude, la routine a plus d'empire qu'on ne croit ſur les perſonnes même les plus raiſonnables. Il ſuffira qu'un homme de loi ait dit une fois à un capitaliſte, de ne prêter que ſur un gage ſpécial entièrement libre, pour qu'il n'en demorde pas, & qu'il refuſe ſans examen tout gage, quel qu'il ſoit, qui ne préſentera pas cette franchiſe abſolue de tout hypothèque.

3°. Comme l'obſervèrent très-bien pluſieurs de nos collègues lors du rejet de la réſolution du 16 germinal an 6, chaque créancier, deſirant aſſurer autant que poſſible ſes deniers, exigera des gages ſpéciaux de valeur beaucoup ſurabondante : s'il prête 3000 fr. il ſe fera hypothéquer un fonds qui en vaudra plus de 6000, peut-être plus de 10,000 : & comment l'emprunteur oſera-t-il le refuſer ? ira-t-il dire que ce fonds lui eſt néceſſaire pour l'engager à une plus forte ſomme ? ce ſeroit aſſurément un mauvais moyen d'obtenir crédit. Ainſi trois ou quatre dettes montant à peine à 15000 fr. pourront couvrir en détail des immeubles en valant plus de 40000 fr., & alors la ſpécialité d'hypothèque, bien loin de favoriſer les tranſactions, les gênera au contraire d'une manière alarmante; car qui voudra prêter une ſomme un peu conſéquente ſur un fonds de ſix à ſept mille francs, engagé déja pour 3000 fr. ? perſonne aſſurément, au lieu que le débiteur de 20,000 fr. ſur pluſieurs propriétés en valant 40,000 fr. eût encore trouvé pluſieurs crédits qui auroient été très-utiles à ſa ſpéculation.

4°. Dans combien de cas le créancier avec hypothèque ſpéciale, même le plus prévoyant, ne ſe trouveroit-il pas

exposé à perdre sa créance, si, comme le veut la résolution ; il ne peut plus ensuite, même en vertu d'un jugement, placer ailleurs son hypothèque? Il aura prêté sur le gage d'une maison, d'une belle usine valant dix fois la somme ; mais par un incendie, par une inondation, par l'invasion de l'ennemi, par tout autre accident, ce gage est détruit, ou le débiteur en est évincé. Quel sera le sort de ce créancier s'il ne peut pas frapper de son hypothèque les autres biens de son débiteur? Celui-ci pourra-t-il impunément contracter, au préjudice de ce premier créancier, toutes les dettes qu'il voudra, & ces nouvelles dettes primeront-elles l'ancienne, sans que la loi fournisse à ce malheureux créancier aucun moyen de parer à ces fraudes, d'assurer son paiement? C'est cependant ce que la résolution du 24 thermidor lui refuse, elle le repousse & l'exclut sans retour. Que répondre à cette objection? dira-t-on que le créancier doit supporter la perte du gage? cela ne seroit ni juste ni légal, il n'en étoit pas propriétaire, & la chose ne doit périr que pour le maître : d'ailleurs le débiteur reste toujours obligé personnellement ; or, il est & il doit être de l'essence de toute obligation d'affecter les biens de l'obligé & de pouvoir s'y exécuter, de pouvoir, par les moyens légaux, se revêtir de l'hypothèque qui en est un accessoire & un simple moyen d'exécution.

5°. Permettez-moi encore, citoyens collègues, de fixer votre attention sur les embarras & la complication que cette spécialité apporteroit dans la manutention du nouveau régime hypothécaire ; en suivant nos principes actuels, l'inscription d'une créance à un bureau frappera tous les biens du débiteur situés dans l'arrondissement de ce bureau. Au moyen d'une table alphabétique, le conservateur pourra voir facilement & sûrement s'il y a des inscriptions sur tel ou tel individu. Mais si vous admettez cette spécialité conventionnelle, il pourra y avoir autant d'inscriptions particulières que d'héritages appartenans à un débiteur. Quel embarras n'aura pas le conservateur au milieu d'un courant

d'opérations presque continuelles, pour distinguer les héritages frappés séparément par chaque inscription, & quelle source de méprises !

Il faudra alors que le contrat constitutif désigne le nom de l'héritage, celui du territoire où il est situé ; mais un nom d'héritage mal entendu par le notaire, ou mal écrit, déroutera le conservateur & l'exposera à des méprises très-dangereuses pour lui & pour les parties. Tous les jours nous voyons défigurer dans les actes les noms propres des parties ou des lieux de leur origine, si les contrats se passent dans quelque lieu éloigné ; que sera ce encore si ces contrats doivent contenir des noms d'héritages souvent bizarres, & prononcés différemment dans différens pays? un officier public du nord de la France écrira ce nom très-différemment de ceux du midi, & réciproquement ; ce ne seront plus les mêmes mots, les mêmes sons, tout sera dénaturé.

De plus, bien des héritages ont plusieurs noms, l'un indiqué par les anciens titres, l'autre donné vulgairement & plus récent. J'en connois une foule d'exemples : notamment j'ai vu un procès très-considérable sur une saisie-réelle pour savoir si on y avoit compris un pré qui avoit été vendu par le saisi quelques années avant la saisie, à laquelle l'acquéreur n'avoit pas formé opposition à fin de distraire, n'y ayant pas reconnu son héritage ; il y étoit compris cependant, & bien limité & confronté : l'erreur provenoit de ce que pour rédiger la saisie on avoit pris les noms & les confins dans une reconnoissance féodale très-récente, & qui, conforme aux anciennes, avoit conservé & rappelé les anciennes dénominations & du pré & d'un communal qui le confrontoit de deux côtés, & l'un & l'autre avoient reçu dans la suite un autre nom, sous lequel ils étoient rappelés dans le contrat de vente.

Un homme de mauvaise foi profitera de cette circonstance des changemens ou multiplicité de nom, pour surprendre un emprunt sur un gage déja épuisé, au moyen d'un certificat qu'il n'y a aucune inscription sur un héritage de tel

nom. Ce cas eſt très-fréquent, j'en connois une foule, je le répête, & moi-même je poſsède pluſieurs fonds qui ne portent pas vulgairement le nom qui leur eſt donné dans les titres; j'ai même un corps de ferme qui eſt dans ce cas.

Irons-nous, ſans aucune utilité apparente, multiplier ainſi les entraves, les occaſions d'erreurs & de fraudes dans une matière auſſi importante ?

Rien n'eſt ſans doute plus deſirable que d'entretenir dans les lois l'uniformité de principes autant que faire ſe peut; c'eſt ce qui contribue le plus à leur donner une marche conſtante, ſimple & majeſtueuſe, comme aux lois de la nature : comment dès lors juſtifier cette bigarrure que la réſolution propoſe dans l'étendue & les effets des différentes hypothèques ? l'une ne portera que ſur les fonds ſpécialement déſignés, l'autre pourra s'étendre à l'univerſalité du patrimoine actuel du débiteur, la troiſième enfin pourra comprendre ſes biens à venir. A la vue de cette variété de diſpoſitions, on ſe demande, pourquoi ces différences ? J'ai cherché un motif raiſonnable, ou au moins plauſible, pour les juſtifier, & je n'en ai trouvé d'autre que l'impoſſibilité abſolue de faire plier au nouveau ſyſtème de la ſpécialité les deux genres d'hypothèques légale & judiciaire. Mais qu'en réſulte-t-il ? qu'il faut établir des règles différentes pour chaque eſpèce d'hypothèque ? Non : je dis plutôt qu'il faut renoncer à un ſyſtême qui, ne pouvant s'adapter au plus grand nombre de cas, ne ſerviroit qu'à compliquer la loi ſans aucune utilité réelle, qu'à entraver ſa marche & l'éloigner de ſon but. Agir autrement, c'eſt ſacrifier les principes à un ſyſtême, tandis que tout ſyſtême doit au contraire plier devant les principes.

Mais, dit-on, une longue expérience a démontré l'utilité de cette ſpécialité d'hypothèque dans les ci-devant provinces de la Flandre & de la Belgique, & l'expérience eſt un grand maître, elle répond à tous les argumens.

A cette objection je vois deux réponſes péremptoires. La première, qu'il s'en faut de beaucoup que le plan de notre ſyſtême ſur la ſpécialité, ſoit celui de la ci-devant Belgique.

Dans ce pays ce n'étoit pas le contrat qui spécialisoit l'hypothèque, mais le nantissement que le créancier requéroit & pouvoit requérir en tout temps; c'étoit une publicité & non une spécialité d'hypothèque. Il est vrai que d'ordinaire le créancier se bornoit à une portion de bien proportionnée au montant de la dette; mais cela étoit volontaire & pouvoit, au besoin, être rectifié en cas de perte ou d'éviction du gage.

D'ailleurs, & c'est ma seconde réponse, c'est ici le cas de vous rappeler une vérité que l'expérience de tous les temps a aussi démontrée; c'est qu'il est presque impossible qu'une loi convienne également à tous les pays: elle sera bonne dans l'un, & dangereuse, peut-être même impraticable, dans un autre, à raison de la différence du sol, du climat, des productions, des mœurs. Les plaines de la Flandre & de la Belgique offrent en général, à très-peu de différence près, un sol également fertile, où chaque pièce de terre, où qu'elle soit située, présente une valeur locative assez uniforme, & par conséquent une valeur capitale connue & peu variable; il est donc facile au propriétaire de les présenter séparément en gage, même à un créancier éloigné; elles peuvent, sans inconvénient, peut-être même avec avantage, être séparées les unes des autres; elles ne se prêtent pas, elles n'exigent pas le mutuel secours d'une réunion pour utiliser leur culture: par-tout, dans ces contrées heureuses, on trouve un acquéreur ou un fermier pour un are ou deux de terre; par-tout on peut s'en promettre un produit honnête & proportionné au taux commun du pays.

Il n'en est pas ainsi dans la plupart de nos anciens départemens, ceux sur-tout du midi & du centre, à très-peu d'exceptions près. J'en appelle à votre expérience, mes collègues, vous sur-tout qui, comme moi, habitez ces pays de petite culture, où en général les terres sont ingrates, & ne peuvent être mises en valeur que par le secours d'engrais multipliés, & qui sont très-rares: des prés, des pâturages seuls peuvent les procurer; toute terre

qui n'en sera pas assortie restera en friche. De là vient qu'on trouve dans ces pays tant de landes, tant de bruyères. Celles même qui sont cultivées ont besoin d'un long repos après trois ou quatre récoltes au plus : aussi la division s'en fait en quatre soles, dont deux travaillent alternativement pendant six ou huit ans, tandis que les autres sont en parfaite jachère. Leur ensemble seul & leur réunion à quelque pré peuvent leur donner quelque valeur. Eh bien! qu'un cultivateur soit obligé d'engager son pré, & c'est le premier gage qu'on exigera de lui, il ne trouvera plus de crédit, & le premier accident imprévu qui lui surviendra le ruinera sans ressource. Vainement offrira-t-il son meilleur champ : son voisin, qui seul pourroit le cultiver & en tirer parti, n'en voudra pas ; car il n'a point déja les engrais nécessaires pour les siens, dont une partie reste inculte, & un étranger ne pourroit y faire absolument aucune culture. De là vient, soit dit en passant, que la loi du 17 nivôse y est si désastreuse ; que les habitans l'ont vue avec tant de répugnance, & l'éludent chaque jour par toutes les voies indirectes qu'ils peuvent imaginer ; car, dans peu, elle y détruira l'agriculture, comme elle y a déja détruit la morale.

Voilà, citoyens représentans, des faits notoires qui sont à la connoissance d'un grand nombre d'entre vous ; jugez après cela si la spécialité des hypothèques conventionnelles peut être, je ne dis pas utile, mais même indifférente, mais même praticable dans ces pays.

Laissons, si l'on veut, aux citoyens & aux pays qui pourront trouver quelque avantage à contracter sur des hypothèques spéciales, la liberté de le faire, encore même faudroit-il obvier ; mais n'allons pas généraliser une mesure désastreuse pour d'autres aux cas de la perte ou de l'éviction des fonds spécialement hypothéqués. Que dis je, généraliser ? vainement le tenterions-nous ; l'intérêt personnel, en opposition avec la loi, sauroit bien l'éluder ; on n'y contractera plus qu'en jugement avec le débiteur peu fortuné : car, par une bizarrerie de la loi assez

inexplicable, celui qui contractera devant notaire n'obtiendra, même en cas d'une condamnation judiciaire, d'hypothèque que ſur les fonds qu'il aura déſignés; & celui, au contraire, qui aura contracté ſous ſeing privé ou verbalement, aura une hypothèque ſur tous les biens que ſon débiteur poſſédera lors du jugement. D'où provient encore cette différence choquante ? comment la juſtifier aux yeux des juriſconſultes? &, ce qui eſt bien plus eſſentiel encore, comment la juſtifier aux yeux du peuple? Ce n'eſt cependant que la juſtice évidente d'une loi qui commande le reſpect & aſſure la confiance dans ſa ſtabilité.

Le ſyſtême de la ſpécialité une fois adopté, pour être conſéquent, il a fallu ſtatuer que l'hypothèque conventionnelle ne pourra jamais affecter les biens à venir du débiteur, car on ne peut pas en indiquer la nature & la ſituation : mais cela ſeul auroit dû faire rejeter cette innovation, puiſqu'il eſt viſible qu'en mille occaſions elle nuira à des citoyens utiles qui voudroient faire un établiſſement de commerce, ou monter un atelier. Aujourd'hui ils pourroient trouver un crédit ſur l'hypothèque d'une ſucceſſion qui ne peut leur échapper; demain ils n'en obtiendront aucun, parce que la loi leur interdira d'obliger leurs biens à venir.

Le rapporteur de votre commiſſion a cenſuré l'obligation des biens à venir, comme n'étant, ſuivant lui, qu'une dégradation abuſive de l'origine du droit de l'hypothèque: mais où peut être l'abus? Le moyen d'aſſurer l'exécution d'un contrat par l'obligation de tout ce qui pourra appartenir au débiteur peut-il être un vice de légiſlation? Mais l'obligation de tous les biens n'eſt-elle pas un acceſſoire, une ſuite néceſſaire de l'obligation de la perſonne? Telle étoit l'origine de l'hypothèque : ce n'a été que pour éviter les fraudes & les antidates, que les lois poſtérieures n'ont voulu la faire réſulter que d'une écriture publique ou d'un fait auſſi public & notoire; mais il n'en eſt pas moins vrai que naturellement tous les biens d'un débiteur, à quelqu'époque qu'ils lui ſurviennent, doivent répondre

de ſes engagemens. Et comment concevoir l'idée d'un homme obligé, ſans qu'une partie de ſes biens le ſoit auſſi ? C'eſt pour cela qu'à défaut d'un contrat public, le jugement de condamnation confère l'hypothèque, ou, pour mieux dire, il la déclare & en aſſure la date, & dès lors toute hypothèque doit naturellement s'étendre à tout ce qui appartiendra au débiteur juſqu'au réel paiement.

Par quelle bizarrerie donc encore notre réſolution rejette-t-elle l'hypothèque des biens à venir en vertu des jugemens, tandis qu'elle l'accorde dans le cas de la ſimple hypothèque légale, celle de toutes qui paroîtroit, au contraire, mériter le moins cette faveur, s'il étoit poſſible de ne pas reſpecter & de ne pas garantir également tous les engagemens légitimes ? Voilà, citoyens repréſentans, à quoi aboutiſſent d'ordinaire ces diſtinctions, ces différences dans les choſes qui doivent naturellement être réglées par un principe uniforme ; on finit par ſe jeter dans des routes divergentes & des diſparates qu'il eſt impoſſible de juſtifier.

C'eſt encore par une ſuite du ſyſtême de la ſpécialité que la réſolution porte, en l'article XV, que l'acquéreur ou l'adjudicataire jouiront des mêmes termes & délais qu'avoient les précédens propriétaires de l'immeuble pour acquitter les dettes inſcrites. Cette diſpoſition n'auroit que peu d'inconvéniens dans le cas d'aliénation de la totalité d'un gage ſpécial, parce qu'en général il conſerve ſa valeur, en quelques mains qu'il paſſe. Mais il en ſera autrement dans une infinité de cas. Un créancier, dont la dette n'eſt pas exigible, la fait inſcrire ; il ſe fait une première vente volontaire ou forcée d'une *portion* de ſon gage, qui eſt vendue beaucoup au-deſſus de ſa valeur, ſoit par colluſion, avec un adjudicaire inſolvable, ſoit par l'effet plus naturel de l'envie démeſurée qu'ont certaines perſonnes d'acquérir, lorſqu'elles voient la facilité de longs termes, ſans calculer leurs reſſources. La dette non exigible excédant la valeur réelle du gage, ſe trouve cependant colloquée pour le tout. Le ſaiſiſſant qui

n'eſt pas payé, ou un autre créancier fait ſaiſir le reſte du gage, il y a un ſecond acquéreur, & il ſe fait un ou pluſieurs ordres qui délèguent à chaque acquéreur un certain nombre de créanciers. Quel ſera le ſort de celui qui, créancier à long terme ou d'une rente conſtituée, ſe verra reſtreint à une portion évidemment inſuffiſante de ſon gage? pourra-t-il inſiſter ſur le ſurplus, retenir les fonds d'une ſeconde vente en ſuſpens juſqu'à l'échéance de ſon terme, qui pourra être encore à longues années ou même indéfini? ou bien pourra-t-il obliger les autres créanciers à ſe ſoumettre & à donner caution de rapporter le montant de leur collocation, à défaut de paiement dans un avenir très-éloigné?

Dans quel embarras ne jeteroit pas ce nouveau ſyſtème pour la collocation des créanciers ou pour le rapport des ſommes qu'ils auroient reçues! quel ſera le terme de ce cautionnement? où en ſera la ſûreté? Chaque créancier, dont la dette n'eſt pas exigible, devra donc exiger, à ſon tour, une caution de celui qui le ſuit en ordre d'hypothèque? Dans quel chaos allons-nous nous jeter, & le tout ſous prétexte de procurer au débiteur quelques enchères de plus par la facilité des paiemens, & ſous le prétexte que le créancier qui a donné le terme ne peut point l'anticiper!

Mais d'un côté peut-on de bonne foi ſe diſſimuler que ce bienfait peut devenir déſaſtreux pour le débiteur, par l'effet des recours & contre-recours qui en définitif doivent retomber ſur lui? Et quant au créancier, l'injuſtice eſt évidente; ſans doute il doit ſuivre la loi de ſon contrat, tant que ſa poſition & ſes ſûretés ſont les mêmes : mais ici ſon gage diſparoît, au moins en partie; des créanciers poſtérieurs s'en partagent le prix : il change même de débiteur, peut-on dès-lors raiſonnablement lui impoſer ſilence, & exciper contre lui d'un terme qu'il n'a accordé que ſous la garantie d'un gage qui diſparoît. Son contrat le lie, oui; mais ce contrat eſt indiviſible dans toutes ſes clauſes : bien plus juſte, bien plus juridique étoit donc la règle obſervée juſqu'à préſent, que toutes ventes judiciaires, toutes lettres de

ratification rendoient exigibles les créances venant en ordre utile.

Je n'infifterai pas davantage fur ce point, plufieurs de nos collègues, & notamment notre collègue Champion, ayant porté jufqu'à la démonftration les preuves de l'injuftice & des abus dont les réfolutions des 24 thermidor & 3 fructidor feroient la fource par le changement qu'elles propofent à cet égard.

Mais je ne terminerai pas cette opinion fans vous faire remarquer, citoyens collègues, une omiffion inexcufable dans la réfolution du 3 fructidor, qui laiffe une lacune capable feule d'en arrêter l'exécution.

La célérité du nouveau mode d'expropriation forcée a néceffité de ftatuer, qu'une adjudication ne transférera que le droit que la partie faifie avoit fur l'immeuble adjugé : il eût été en effet dangereux & impraticable, de laiffer tous les propriétaires expofés à être dépouillés de leurs héritages, par une procédure auffi lefte, que celle que la réfolution adopte, & dont le plus fouvent le propriétaire ne pourroit pas avoir connoiffance; la réfolution lui réferve fon action en revendication pendant dix ans ; mais elle ne ftatue rien fur le recours, fur l'indemnité qui fera due à l'adjudicataire en cas d'éviction. Contre qui l'exercera t-il ? quelles fûretés aura-t-il ?

Nul doute qu'il aura une action contre la partie faifie, puifque les deniers de l'adjudicataire auront fervi à acquitter fa dette : mais fouvent cette partie faifie fera infolvable ; l'adjudicataire devra donc alors être autorifé à revenir fur le pourfuivant & fur les créanciers qui ont reçu le prix, & qui ne peuvent fe l'approprier que fous la condition de faire jouir l'acquéreur. Mais ces créanciers eux-mêmes feront ils toujours folvables ? leurs héritiers le feront-ils? & où trouver ces héritiers après une longue fuite d'années ? Quel fera donc l'homme fenfé qui oferoit fe rendre adjudicataire, à moins qu'il n'ait connoiffance perfonnelle des droits du faifi? & encore même dans ce cas pourroit-il être fouvent fruftré par la collufion de ce dernier avec

des oncles & des frères ou autres copartageans dont il avoit acquis les droits, & qui en cachera le titre.

Un objet aussi majeur peut-il être mis en oubli dans la loi sur les expropriations forcées, sans que le législateur soit taxé de l'imprévoyance la plus inexcusable.

Et pendant combien de temps encore un adjudicataire sera-t-il tenu dans cette cruelle perplexité? La résolution ne lui présente que la perspective d'une prescription décennale, qui, par des minorités, par l'absence d'un défenseur de la patrie, peut être encore prorogée à un terme bien plus long.

Citoyens représentans, voilà un objet bien digne de vos méditations. Il faut que les propriétés soient respectées, sans doute : mais celle d'un adjudicataire qui a contracté sous l'autorité de la justice, est-elle moins sacrée que celle d'un homme qui aura laissé jouir son bien par celui à qui il n'appartenoit pas?

Qu'il soit accordé à celui-ci un délai moral pour le revendiquer, pour s'opposer à la vente ou en réclamer le prix; qu'il soit fait des notifications, des publications capables de l'instruire de la saisie & de le constituer en demeure; que même toute saisie de fonds non possédés par celui sur qui elle est faite, & non cotisés en son nom sur la matrice du rôle, soit annulée; que les juges n'en puissent prononcer l'adjudication qu'après avoir vérifié ce fait sur l'extrait de la matrice : mais que l'adjudication une fois faite soit irrévocable; que le propriétaire induement dépouillé n'ait en ce cas d'autre action que celle en répétition du prix, contre le saisi pendant la durée des actions ordinaires, & contre les créanciers qui ont reçu ce prix pendant un temps bien plus limité, & suivant l'ordre de leur collocation en remontant des derniers aux premiers. Voilà les seuls moyens qui me paroissent sages & justes pour ménager tous les intérêts.

Citoyens représentans, nous desirons tous l'établissement du régime hypothécaire projeté; il est utile, il est urgent

de le donner à la nation, qui le sollicite : mais n'allons pas lui faire un présent funeste par une précipitation condamnable. Nous connoissions des vices intolérables dans les projets qui nous sont présentés ; ils sont bien signalés, & ils peuvent disparoître facilement sans déranger l'économie & les bases du système : nous devons donc leur refuser notre assentiment jusqu'à ce que, ces vices ayant disparu, nous puissions, dans une matière aussi importante, offrir à la nation une loi digne d'elle & de nous. Dès-lors je vote pour le rejet des deux résolutions.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Brumaire an 7.